

## **LEMBAR PERSETUJUAN**

**UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM OLEH PEMILIK RUMAH DALAM  
MENCEGAH KERUGIAN AKIBAT WANPRESTASI PENYEWA  
TERHADAP KEBIASAAN MASYARAKAT ADAT BATAK  
(Studi Kasus di Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau)**

Oleh :

**BINARDO SIDABUTAR**

**NIM. 105010104111014**

Disetujui pada tanggal : 2 Februari 2015

Pembimbing Utama

pembimbing Pendamping

Djumikasih,SH.,M.Hum

M. Zairul Alam,SH.,MH.

NIP: 197211301998022001

NIP: 197409092006041002

Mengetahui,

Ketua Bagian

Hukum Perdata

Djumikasih,SH.,M.Hum.

197211301998022001

UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM OLEH PEMILIK RUMAH DALAM  
MENCEGAH KERUGIAN AKIBAT WANPRESTASI PENYEWA  
TERHADAP KEBIASAAN MASYARAKAT ADAT BATAK (Studi Kasus di  
Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau).

ABSTRAK

Binardo Sidabutar, Djumikasih, S.H. M.Hum, M. Zairul Alam S.H.,MH

Progra Studi Strata Satu Ilmu Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Brawijaya

Dalam penulisan jurnal ini Penulis Membahas permasalahan hukum mengenai upaya perlindungan hukum oleh pemilik rumah dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi penyewa terhadap kebiasaan masyarakat adat batak. Hal ini dilatar belakangi adanya perjanjian sewa menyewa didaerah kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis menggunakan akta dibawah tangan dan hukum kebiasaan adat batak dalam melakukan perjanjian. Yang menyebabkan seringkali terjadinya wanprestasi yang dialami oleh pemilik rumah. Penyebab wanprestasi sering terjadi dalam perjanjian sewa menyewa karena hukum adat seringkali digunakan sebagai patokan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini yuridis empiris. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Berdasarkan Hasil Penelitian, adanya upaya perlindungan hukum oleh pemilik rumah dalam mencegah kerugian wanprestasi penyewa yang dilakukukan dengan lisan maupun tulisan, melakukan musyawarah, melaporkan pihak penyewa kepada polisi serta melakukan upaya hukum melalui gugatan pengadilan diharapkan dapat melindungi pemilik rumah. Disamping itu juga hambatan-hambatan yang dialami pemilik rumah untuk mencegah wanprestasi oleh penyewa terhadap kebiasaan adat batak karena adanya kebiasaan dalam Masyarakat Batak Kecamatan Mandau bahwa sistem Perjanjian yang dilakukan didasarkan pada Asas Kepercayaan dan kebiasaan dalam masyarakat batak dalam membayar sewa rumah dicicil setiap bulan.

**Kata Kunci : Perlindungan Hukum, sewa menyewa, Wanprestasi, Mayarakat adat Batak.**

SAFEGUARD OF LAW BY HOMEOWNER IN PREVENTING TORT  
DAMAGES OF HABIT OF INDIGENOUS PEOPLES TENANT BATAK  
(Case Study in District Saber, Bengkalis, Riau Province).

ABSTRACT

Binardo Sidabutar, Djumikasih, S.H. M.Hum, M. Zairul Alam S.H., MH  
Study Program Bachelor of Legal Studies  
Faculty Of Law

In writing this paper author discusses the legal issues concerning the legal protection efforts by homeowners in preventing losses due to defaulting tenants against indigenous peoples habits Batak. This background of their lease agreement area kecamatan Saber, Bengkalis use certificate under the hand and customary law Batak in making agreements. Which led to a default that is often experienced by homeowners. The cause of default often occur in the lease agreement because customary law is often used as a benchmark in conducting the lease agreement. Batak law it is a belief system that is often done since centuries ago are brought to each Batak tribe in making agreements. Digunakan research methods in writing this journal empirical jurisdiction. The approach used is a legal approach to social or legal sociology. Based on study results, the existence of legal protection efforts by homeowners in preventing loss dilakukan tenant defaults by oral or written, do musyawarah, reported to the police as well as the tenant to take legal actions through court lawsuit is expected to protect homeowners. Besides, it also barriers experienced by homeowners to prevent defaults by tenants against Batak habits because of the habit in Batak society District of Saber that the system is done based on the Treaty principle of belief and practice in the hobo community in paying rent in installments every month.

**Keywords: Legal Protection, lease, Default, Citizens Batak.**

## A. LATAR BELAKANG

Dalam era yang sudah berkembang ini, manusia dihadapkan pada kebutuhan yang semakin hari semakin banyak, khususnya kebutuhan dibidang ekonomi. Untuk memenuhi kebutuhannya, tidak jarang manusia memerlukan kerjasama dengan pihak yang lain. Melihat pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat cepat, kebutuhan manusia yang sangat penting dan mendasar pada saat ini adalah rumah.<sup>1</sup> Dewasa ini kebutuhan akan perumahan terasa sangat mendesak yang setiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat. Kebutuhan masyarakat akan tempat hunian tetap tinggi disertai angka laju pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi dan semakin sempitnya lahan-lahan pemukiman di beberapa kota besar.

Salah satu cara untuk mengatasi kebutuhan akan rumah yaitu dengan cara memberi kesempatan kepada setiap warga negara dan badan hukum, baik itu badan hukum swasta maupun badan hukum negara untuk membangun perumahan. Kesejahteraan rakyat pada saat ini salah satunya ditandai oleh meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat melalui pemenuhan kebutuhan rumah sebagai salah satu sektor prioritas dalam upaya pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya adalah sangat strategis. Persoalan kebutuhan akan rumah di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang berkembang dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah dalam mengelola persoalan perumahan yang ada. Disamping itu, masalah juga muncul ketika masih banyak juga masyarakat yang tidak memiliki rumah untuk tempat tinggal. Mereka seringkali dalam memenuhi kebutuhan akan rumah mereka menggunakan cara sewa-menyewa rumah atau sering disebut kontrak yang ada masa berakhirnya.

Kabupaten Bengkalis yang terletak di Provinsi Riau adalah salah satu daerah yang sangat berkembang di Indonesia. Salah satu daerah yang sangat berkembang terletak di Kecamatan Mandau. Di daerah Kecamatan Mandau Terdapat banyak terdapat industri-industri Pertambangan, minyak, dan Gas

---

<sup>1</sup> C. Djemabut Blang, **Perumahan Dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok**, Jakarta, Tanpa Tahun, hlm. 108-109.

serta Kelapa Sawit. Hal itu dapat dilihat dari keberadaan Perusahaan-perusahaan Besar seperti PT Chevron, Pertamina, Haliburton, dan perusahaan lainnya di daerah tersebut. Dimana dengan adanya banyak para pekerja yang bekerja di daerah tersebut membutuhkan tempat tinggal. Di Kecamatan Mandau khususnya di kelurahan Air Jamban banyak terdapat rumah yang disewakan dan dikontrakan untuk para pekerja maupun para pendatang baru yang ingin mencoba tinggal di Kecamatan Mandau. Dalam perkembangannya saat ini banyak terjadi permasalahan hukum mengenai sewa menyewa rumah di daerah tersebut.

Beberapa contoh kasus yang terjadi mengenai perjanjian sewa menyewa terjadi di jalan Karang Anyer II No 12 RT 003/006, RW 011, Kelurahan Air Jamban, Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau yaitu antara pihak Pemilik Rumah Mianris Siregar dengan para penyewa antara lain Ranto Panjaitan. Dimana Ranto Panjaitan menyewa rumah Mianris Siregar melalui perjanjian sewa menyewa pada tanggal 16 Februari 2012 sampai 16 Februari 2013. Dalam kasus ini Ranto Panjaitan melarikan diri dengan tidak membayar sewa rumah selama 6 bulan. Didalam perjanjian sewa menyewa tersebut tertulis klausul bahwa perjanjian sewa menyewa dilangsungkan selama 1 tahun dengan uang sewa pertahun sebesar Rp 6000.000,00. Dengan pembayaran uang sewa setiap satu bulan sekali Rp 500.000,00. Tetapi yang terjadi saat itu Ranto Panjaitan tidak membayar 6 bulan sisa uang sewa tersebut setelah mendiami rumah yang disewanya dan melarikan diri tanpa diketahui sipemilik rumah pada malam hari.<sup>2</sup>

Contoh kasus lainnya juga terjadi antara pihak penyewa Mianris Siregar dengan pihak penyewa Jhon Feri Simanjuntak,. Dalam kasus ini pihak penyewa melakukan tindakan yang sama seperti penyewa Ranto Panjaitan yang tidak membayar uang sewa Rumah. Perjanjian sewa menyewa antara pemilik Rumah Mianris Siregar dengan Jhon Feri Simanjuntak dilakukan pada tanggal 3 Maret 2012 sampai 3 Maret 2013. Perjanjian sewa menyewa ini dilakukan selama 1 tahun. Adapun uang sewa menyewa sebesar Rp 7.200.000,00 dengan angsuran sebulan sekali sebesar Rp 600.000,00. Dalam

---

<sup>2</sup>Wawancara dengan pemilik rumah Mianris siregar pada tanggal 16 November 2014 di Riau.

kasus ini pihak penyewa Jhon Feri Simanjuntak tidak dapat membayar sewa rumah selama 4 bulan dan langsung melarikan diri secara sepihak.

Kasus ke 3 juga terjadi dari pihak penyewa Bringkrosbi Tinambunan, dalam perjanjian sewa-menyewa antara pihak pemilik rumah Mianris Siregar dengan penyewa Bringkrosbi Tinambunan pada tanggal 27 Agustus 2013 sampai 27 Agustus 2014 selama 1 tahun. Adapun isi perjanjian sewa menyewa itu bahwa pihak penyewa membayar uang sewa sebesar 4.800.000, 00 dengan angsuran sekali satu bulan secara tunai 400.000,00. Tetapi yang terjadi pihak penyewa Bringkrosbi pada tanggal 4 Februari 2014 pindah rumah dan tidak membayar kewajibannya sebagai pihak penyewa untuk membayar sisa uang kontrakan rumah yang telah disepakati. Pihak Bringkrosbi merasa bahwa dia hanya berhak memenuhi kewajibannya membayar uang sewa sampai bulan Februari. Dan mengenai bulan selanjutnya sampai agustus 2014 untuk uang sewa rumah bukan tanggung jawab si penyewa. Sementara dalam klausul kontrak perjanjian sewa pasal 2 poin 1 dikatakan bahwa uang sewa sebesar Rp 4.800.000,00 dan diangsur sebulan sekali Rp 400.000,00 rupiah.<sup>3</sup>

Kasus ke 4 antara pihak pemilik rumah Mianris Siregar dengan Penyewa Natalia Sari hampir sama dengan kasus Bringkrosbi Tinambunan. Dimana perjanjian itu dilakukan pada tanggal 15 September 2013 sampai 15 September 2014 selama 1 tahun. Adapun isi perjanjian itu pihak penyewa Natalia Sari membayar uang sewa rumah sebesar Rp 6.000.000,00 rupiah. Dengan angsuran perbulan Rp 500.000,00 perbulan. Dalam hal ini pihak penyewa Natalia Sari memutuskan uibintuk pindah rumah pada tanggal 11 Maret 2014 dan tidak membayar sisa uang sewa rumah.<sup>4</sup> Natalia merasa bahwa dia tidak mempunyai kewajiban lagi untuk membayar uang sewa rumah untuk bulan selanjutnya sampai bulan September 2014 karena tidak menempati rumah yang disewanya tersebut. Sementara di dalam perjanjian kontrak sewa menyewa pada pasal 2 poin satu juga menyatakan bahwa uang sewa menyewa dibayar sebesar Rp 6000.000,00 rupiah dan diangsur sekali satu bulan.

---

<sup>3</sup>Ibid, wawancara dengan Mianris Siregar.

<sup>4</sup>Ibid wawancara dengan Mianris Siregar.

Dari uraian singkat perjanjian kontrak sewa menyewa tersebut dapat kita analisa bahwa terjadi wanprestasi. Hal ini didasarkan pada pihak penyewa tidak dapat membayar uang sewa kepada pemilik rumah dan membatalkan sepihak perjanjian kontrak sewa-menyewa yang menyebabkan pemilik rumah merasa dirugikan.

Oleh sebab itu peneliti mengangkat judul penelitian Skripsi yang berjudul **UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM OLEH PEMILIK RUMAH DALAM MENCEGAH KERUGIAN AKIBAT WANPRESTASI PENYEWA TERHADAP KEBIASAAN MASYARAKAT ADAT BATAK (Studi Kasus di Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau).**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Ada dua rumusan masalah yang menjadi pedoman bagi penulis untuk mengembangkan penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana upaya perlindungan hukum oleh pemilik rumah dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi penyewaterhadap kebiasaan masyarakat adat batak ?
2. Apa hambatan yang dialami pemilik rumah dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi penyewaterhadap kebiasaan masyarakat adat batak ?

## **C. PEMBAHASAN**

### **1. Posisi kasus Perjanjian Sewa Menyewa.**

#### **a. Perjanjian Sewa antara Mianris Siregar dengan pihak penyewa Ranto Panjaitan**

Perjanjian sewa menyewa terjadi di jalan Karang Anyer II No 12 RT 006, RW 011, Kelurahan Air Jamban, Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau yaitu antara pihak Pemilik Rumah Mianris Siregar dengan para penyewa antara lain Ranto Panjaitan. Dimana Ranto Panjaitan menyewa rumah Mianris Siregar melalui perjanjian sewa menyewa pada tanggal 16 febuari 2012 sampai 16 Februari 2013 . Yang mana dalam kasus ini Ranto

Panjaitan melarikan diri dengan tidak membayar sewa rumah selama 6 bulan. Didalam perjanjian sewa menyewa tersebut tertulis klausul bahwa perjanjian sewa menyewa dilangsungkan selama 1 tahun dengan uang sewa pertahun sebesar 6000.000,00. Dengan pembayaran uang sewa setiap satu bulan sekali Rp 500.000,00. Tetapi yang terjadi saat itu Ranto Panjaitan tidak membayar 6 bulan sisa uang sewa tersebut setelah mendiami rumah yang disewanya dan melarikan diri tanpa diketahui sipemilik rumah pada malam hari.<sup>5</sup>

**b. PerjanjianSewa Antara Mianris Siregar dengan pihak penyewa Jhon Feri Simanjuntak.**

Pihak penyewa melakukan tindakan yang sama seperti penyewa Ranto Panjaitan. Dimana tidak membayar uang sewa Rumah. Dimana dalam perjanjian sewa menyewa antara pemilik Rumah Mianris Siregar dengan Jhon Feri Simanjuntak dilakukan pada tanggal 3 Maret 2012 sampai 3 maret 2013. Perjanjian sewa menyewa ini dilakukan selama 1 tahun. Adapun uang sewa menyewa sebesar Rp 7.200.000,00 dengan angsuran sebulan sekali sebesar Rp 600.000,00. Dalam kasus ini pihak penyewa Jhon Feri Simanjuntak tidak dapat membayar sewa rumah selama 4 bulan dan langsung melarikan diri secara sepihak.<sup>6</sup>

**c. Perjanjian Sewa Antara Mianris Siregar dengan pihak penyewa Bringkrosbi Tinambunan.**

Pihak penyewa Bringkrosbi Tinambunan. Dimana melangsungkan perjanjian sewa-menyewa antara pihak pemilik rumah Mianris Siregar dengan penyewa Bringkrosbi pada tanggal 27 Agustus 2013 sampai 27 Agustus 2014 selama 1 tahun. Adapun isi perjanjian sewa menyewa itu bahwa pihak penyewa membayar uang sewa sebesar 4.800.000, 00 dengan angsuran sekali satu bulan secara tunai 400.000,00.

---

<sup>5</sup>Perjanjian Kontrak antara Miandris Siregar dengan Ranto Panjaitan.

<sup>6</sup>Perjanjian Kontrak antara Mianris Siregar dengan Jhon Feri Simanjuntak



Tetapi yang terjadi pihak penyewa Bringkrosbi pada tanggal 4 Febuari 2014 pindah rumah dan tidak membayar kewajibannya sebagai pihak penyewa untuk mengangsur sisa uang kontrakan rumah yang telah disepakati. Pihak Bringkrosbi merasa bahwa dia hanya berhak memenuhi kewajibannya membayar uang sewa sampai bulan Febuari. Dan mengenai bulan selanjutnya sampai agustus 2014 untuk uang sewa rumah bukan tanggung jawab dia. Sementara dalam klausul kontrak perjanjian sewa pasal 2 poin 1 dikatakan bahwa uang sewa sebesar Rp 4.800.000,00 dan diangsur sebulan sekali Rp 400.000,00 rupiah.<sup>7</sup>

**d. Perjanjian Sewa antara Mianris Siregar dengan Pihak Penyewa Natalia Sari.**

Dimana perjanjian itu dilakukan pada tanggal 15 September 2013 sampai 15 september 2014 selama 1 tahun. Adapun isi perjanjian itu pihak penyewa Natalia Sari membayar uang sewa rumah sebesar 6.000.000,00 rupiah. Dengan angsuran perbulan Rp 500.000,00 perbulan. Dalam hal ini pihak penyewa Natalia memutuskan untuk pindah rumah pada tanggal 11 Maret 2014 dan tidak membayar sisa uang sewa rumah. Natalia merasa bahwa dia tidak mempunyai kewajiban lagi untuk membayar uang sewa rumah untuk bulan selanjutnya sampai bulan September 2014. Sementara di dalam perjanjian kontrak sewa menyewa pada pasal 2 poin satu juga menyatakan bahwa uang sewa menyewa di bayar sebesar 6000.000,00 rupiah dan diangsur sekali satu bulan.<sup>8</sup>

Adapun bentuk wanprestasi yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa rumah antara pemilik rumah Mianris Siregar dengan pihak penyewa berdasarkan kitab Undang-undang Hukum Perdata terdapat pada pasal 1236 yaitu siberutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila iya telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat

---

<sup>7</sup>Perjanjian Kontrak antara Mianris Siregar dengan Bringkrosbi Tinambunan

<sup>8</sup>Perjanjian Kontrak antara Miandris Siregar dengan Jhon Natalia Sari

sepatutnya guna menyelamatkannya. Jika dikaitkan dengan perjanjian kontrak sewa menyewa ini maka si penyewa wanprestasi karena beberapa hal:

- 1) Tidak membayar uang sewa
- 2) Ingkar janji terhadap kontrak sewa menyewa,

Jika dianalisa menurut kontrak perjanjian sewa menyewa yang di buat oleh pemilik rumah dan penyewa rumah maka pihak penyewa melanggar pasal 2 butir 1 dan pasal 10 perjanjian kontrak sewa menyewa yang telah disepakati. Dimana pasal 2 yang dilanggar penyewa yaitu tidak membayar uang sewa menyewa sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Dalam pasal 10 pihak penyewa melanggar kesepakatan yang telah dibuat yaitu apabila terjadi permasalahan atau ingkar janji terhadap perjanjian sewa menyewa yang ada terkadang pihak penyewa jarang melakukan musyawarah. Hal ini disebabkan pihak penyewa meninggalkan rumah yang disewa dengan tidak membayar uang sewa.

## 2. Upaya Perlindungan Hukum oleh Pemilik Rumah dalam Mencegah Kerugian akibat Wanprestasi Penyewa.

- a. Melakukan teguran secara lisan maupun tulisan kepada pihak penyewa.

Pihak pertama selaku pemilik rumah jika pihak penyewa melakukan wanprestasi maka pihak pemilik rumah dapat melakukan teguran secara lisan maupun tulisan kepada pihak penyewa. Hal ini didasarkan bahwa teguran lisan maupun lisan merupakan cara yang sederhana dilakukan secara kekeluargaan. Dimana teguran lisan maupun tulisan ini dapat membuka jalan bagi kedua pihak antara pihak pemilik rumah dengan penyewa untuk menyepakati perjanjian yang telah dilaksanakan.

- b. Melakukan Musyawarah kepada Pihak Penyewa

Didalam hukum kebiasaan adat istiadat batak sala satu cara yang dilakukan bila terjadi permasalahan maka upaya atau cara-

cara yang ditempuh melakukan Musyawarah. Hal ini didasarkan pada suatu hukum kebiasaan yang telah terjadi sekian abad di masyarakat hukum adat batak.<sup>9</sup>

Musyawarah adalah salah satu alternatif yang bisa dilakukan pihak pemilik rumah dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi. Hal ini didasarkan dengan adanya musyawarah maka kedua belah pihak pemilik rumah maupun penyewa dapat duduk bersama dalam menyelesaikan masalah. Dengan adanya musyawarah yang dilakukan maka para pihak dapat membuat kesepakatan mengenai perjanjian yang telah mereka sepakati atau lakukan.

c. Melaporkan pihak penyewa kepada aparat kepolisian.

Penyewa yang tidak beritikad baik dengan tidak membayar uang sewa dapat dilakukan upaya hukum dengan melapor kepada kepolisian. Penyewa dapat dituntut secara pidana atas dasar penipuan. Penipuan diatur dalam pasal 378. Hal ini didasarkan pada penyewa melakukan rangkaian kebohongan atau tipu Muslihat atau rangkaian kebohongan berupa janji kepada pihak pemilik rumah. Adanya laporan kepada pihak kepolisian ini maka secara langsung pihak pemilik rumah dapat terlindungi dari segala bentuk perjanjian yang telah disepakati antara pemilik rumah sebagai yang menyewakan rumah dengan penyewa sebagai orang yang menyewa rumah.

d. Melakukan upaya hukum melalui gugatan di pengadilan secara Perdata.

Didalam Hukum Perdata Jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Penatua suku Batak Amang Marsihol Panjaitan pada tanggal 26 November 2014 di Riau.

yang ingkar (dalam hal ini penyewa), dapat digugat secara perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUH Perdata).

3. Hambatan yang di alami pemilik rumah dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi penyewa terhadap kebiasaan masyarakat adat batak.
  - a. Adanya kebiasaan dalam Masyarakat Batak Kecamatan Mandau Bahwa sistem Perjanjian yang dilakukan didasarkan pada Asas Kepercayaan.

Didalam Masyarakat adat dalam hal melakukan perjanjian maupun dalam hal adat istiadat selalu menggunakan atas dasar kepercayaan. Hal ini didasarkan pada suatu kebudayaan yang telah berjalan turun temurun dari ratusan tahun yang lalu. Hal ini dapat di lihat dari kebiasaan-kebiasaan masyarakat adat batak di Indonesia dalam hal melakukan perjanjian. Didalam masyarakat adat batak kepercayaan adalah suatu hal yang sangat berharga. Karena kepercayaan merupakan suatu nilai-nilai tradisi tertinggi. Kepercayaan adalah suatu value (nilai) norma yang didasarkan pada prinsip-prinsip kerohanian.<sup>10</sup>

Adapun upaya yang dilakukan pemilik rumah untuk mencegah kerugian akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa sebaiknya asas kepercayaan yang telah berlaku sepanjang abad yang menjadi hukum kebiasaan di dalam masyarakat hukum adat sebaiknya jangan diberlakukan dalam hal perjanjian atau dikurangi. Hal ini didasarkan pada suatu perkembangan zaman saat ini bahwa seringkali saat ini banyak masyarakat yang menyimpangi kepercayaan yang telah diberikan. Dengan tidak memberlakukan sistem kepercayaan yang ada diharapkan dapat mengurangi wansprestasi yang ada.

Disamping itu juga saat ini sistem kepercayaan yang ada baik pada masyarakat batak maupun masyarakat Indonesia sulit

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Mianris Siregar pada tanggal 26 November 2014 di Riau.

untuk diberikan dan dipercayai. Hal ini karena nilai-nilai budaya yang ada berdasarkan moral dan etika terkadang sudah dilanggar dan dikesampingkan oleh masyarakat batak ataupun masyarakat Indonesia. Penyebab utama sistem kepercayaan itu hilang karena perkembangan zaman yang mempengaruhi kebudayaan masyarakat batak.

- b. Adanya kebiasaan dalam masyarakat batak dalam membayar sewa rumah dicicil setiap bulan.

Dalam masyarakat adat batak bahwa dalam hal melakukan perjanjian dalam bentuk apapun seringkali menggunakan sistem cicilan. Hal ini didasarkan pada rasa kepercayaan yang telah diberikan antara para pihak bahwa para pihak akan menepati perjanjian yang dilakukan. Tradisi sistem cicilan yang dilakukan ini bukan hanya terjadi di daerah asli suku batak seperti Sumatera Utara. Kebiasaan ini selalu terbawa dimanapun masyarakat batak berada. Salah satu contoh yang terjadi di daerah Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis. Hampir seluruh rumah yang dimiliki oleh orang batak di daerah tersebut membayar sewa rumah perbulan. Hal ini didasarkan pada suatu kebiasaan yang telah dibawa oleh masyarakat batak dimanapun masyarakat tersebut berada.<sup>11</sup>

Adapun upaya yang dilakukan pemilik rumah untuk mencegah kerugian akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa sebaiknya pemilik rumah jangan memberlakukan sistem pembayaran cicilan perbulan dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Sebaiknya pemilik rumah dalam hal melakukan perjanjian meminta sepenuhnya uang sewa menyewa rumah sesuai jangka waktu perjanjian yang telah disepakati. Hal ini didasarkan untuk melindungi pihak pemilik rumah dari itikad buruk yang akan terjadi dari pihak penyewa.

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Mianris Siregar, pada 26 November 2014 di Riau.

Hukum perdata telah mengatur berbagai macam sistem perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Sebaiknya para pihak yang melakukan perjanjian menggunakan akta otentik dalam melakukan perjanjian sewa menyewa dengan tidak memberikan peluang membayar sewa rumah dengan sistem cicilan atau angsuran. Hal ini dilakukan agar melindungi para pihak dari wanprestasi atau itikad buruk yang akan terjadi dari para pihak dikemudian hari.

#### **D. KESIMPULAN.**

Upaya perlindungan hukum oleh Pemilik rumah dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi penyewa terhadap kebiasaan masyarakat adat batak antara lain :

- a. Melakukan teguran secara lisan maupun tulisan kepada pihak penyewa
- b. Melakukan Musyawarah kepada Pihak Penyewa.
- c. Melaporkan pihak penyewa kepada aparat kepolisian.
- d. Melakukan upaya hukum melalui gugatan dipengadilan secara Perdata.

Adapun hambatan yang dialami pemilik rumah dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi oleh penyewa terhadap kebiasaan masyarakat adat batak antara lain :

- a. Adanya kebiasaan dalam Masyarakat Batak Kecamatan Mandau bahwa sistem Perjanjian yang dilakukan didasarkan pada Asas Kepercayaan.
- b. Adanya kebiasaan dalam masyarakat batak dalam membayar sewa rumah dicicil setiap bulan.